

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0766790

מושב שדי אברהם-תוספת יח"ד שלישית

מחוז

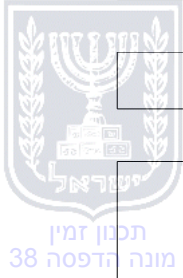
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מושב שדי אברהם.  
תכנית זו באה להוסיף יחידת דיור שלישית בנחלות ותיקות, בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב.  
חישוב סה"כ יח"ד מאושרות:

בתכנית מפורטת 1/277/03/7 - 111 יח"ד

בתכנית מפורטת 2/277/03/51 - 100 נחלות לפי 2 יח"ד = 200 יח"ד.

בתכנית מפורטת 651-0549311 - 40 נחלות חדשות לפי 3 יח"ד + 6 נחלות ותיקות לפי 3 יח"ד = 138 יח"ד  
סה"כ 437 יח"ד.

במצב המאושר קיימים 437 יח"ד, תכנית זו מוסיפה 94 יח"ד בנחלות הקיימות. סה"כ יח"ד בהתאם לתכנית זו  
הינה 531 יח"ד לפי 3 יח"ד בכל נחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מכסת יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 35/1 הינה 500 יח"ד. כמות יח"ד הנספרות במושב בהתאם להוראות תמ"א 35/1  
תיקון 1/ב הינה 437 יח"ד.

כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה למגורים בחלקות א' בנחלות החקלאיות, מבלי להדרש לתכנית  
נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק  
של המגרש המוגבל בגודלו.

התכנית כוללת נספחי תשתיות כולל נספח מים וביוב, נספח ניקוז, נספח תנועה ופרוגרמה למבני ציבור ושטחים  
פתוחים. פתרון הפסולת מוטמע בהוראות תכנית זו ובמסגרת תכנית ההרחבה הדרומית, המובלת ע"י המועצה  
ומשה"בש. נושא החשמל פתור גם הוא ע"י המועצה במסגרת הרחבת המושב הדרומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב שדי אברהם-תוספת יח"ד שלישית

מספר התכנית 651-0766790

1.2 שטח התכנית 1,425.102 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	136863
קואורדינאטה Y	569133

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב שדי אברהם-מחנה הקיים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: שדי אברהם

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שדי אברהם

שכונה מושב שדי אברהם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100303	מוסדר	חלק		17
100304	מוסדר	חלק		1, 4, 12, 34, 41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
651-0549311	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את הוראות תכנית 651-0549311. כל יתר הוראות תכנית 651-0549311 תחולנה על תכנית זו.	9101	8855		16/09/2020
400 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 400 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	4319	4070		13/07/1995
2 / 277 / 03 / 51	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 / 277 / 03 / 51.	7591	23		24/09/2017
651-0565135	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0565135. הוראות תכנית 651-0565135 תחולנה על תכנית זו.	8389	13828		12/08/2019
1 / 277 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 277 / 03 / 7. הוראות תכנית 1 / 277 / 03 / 7 תחולנה על תכנית זו.	5441	4317		27/09/2005

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות, במקרה של סתירה בינהן יחולו ההוראות המקילות.

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500			איתי זהבי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ניקוז	מנחה		22	28/07/2022	מאיר רוזנטל	15: 19 28/07/2022	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	28/07/2022	מאיר רוזנטל	15: 23 28/07/2022	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 500	1	28/07/2022	מאיר רוזנטל	15: 24 28/07/2022	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		28/07/2022	מאיר רוזנטל	15: 21 28/07/2022	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	3	14/01/2020	איתי זהבי	18: 38 23/08/2021	פרוגרמה ומדיניות למבנים ומוסדות ציבור	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	24/05/2022	גבריאל לוטן	14: 31 24/05/2022	נספח תנועה 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	3	24/05/2022	גבריאל לוטן	14: 31 24/05/2022	נספח תנועה 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	24/05/2022	גבריאל לוטן	14: 32 24/05/2022	נספח תנועה 3	לא
תשריט התכנית	מנחה	1: 2500	1	24/08/2022	איתי זהבי	10: 24 07/09/2022	נספח תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	17/04/2022	איתי זהבי	09: 53 17/04/2022	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, איתי מנור		אגש"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, לואיס ראובן צוויג	0256459 52	אגש"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, סגל סער		אגש"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יונתן קלפאוד		אגש"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com
מורשה חתימה- מזכיר המושב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אבי אדרי		אגש"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתי מנור		אגש"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לואיס ראובן צוויג	0256459 52	אגשי"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com
פרטי	סגל סער		אגשי"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com
פרטי	יונתן קלפאוך		אגשי"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com
פרטי	אבי אדרי		אגשי"ח מושב שדי אברהם בע"מ	שדי אברהם	שדי אברהם				shday.a.maz@gmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	צפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גבריאל לוטן	910	גבריאל לוטן הנדסה בעמ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@glotan.co.il
גאודט	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית	15	03-6775591	03-6775594	eyal@kav-medida.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	051437796		חיפה	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il

(1) כתובת: פארק תעשיות עמק חפר, רחוב גשר העץ 28.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הוספת יח"ד שלישית בנחלות הותיקות והטמעת מנגנון פיצול נחלות במושב שדי אברהם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת יחידות הדיור במושב מ-437 יח"ד ל-531 יח"ד באמצעות תוספת יח"ד שלישית בכל נחלה וקביעת זכויות בניה בהתאם.
2. הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.
3. הסדרת שטח תחנת התדלוק בהתאם לקיים.
4. מתן הוראות ותנאים להיתר בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101, 130, 156, 604, 609, 628 - 631, 668
מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 70M, 71M, 72M, 74M, 76M, 77M, 78M, 79M, 80M, 81M, 82M, 83M, 84M, 85M, 86M, 87M, 88M, 89M, 90M, 91M, 92M, 93M, 94M, 95M, 96M
תעסוקה	803
מבני משק	802, 804
מבנים ומוסדות ציבור	801
קרקע חקלאית	1H, 2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 70H, 71H, 72H, 74H, 76H, 77H, 78H, 79H, 80H, 81H, 82H, 83H, 84H, 85H, 86H, 87H, 88H, 89H, 90H, 91H, 92H, 93H, 94H, 95H, 96H
שטח ציבורי פתוח	302, 304 - 309, 314 - 317, 322
דרך מאושרת	421, 425 - 504, 512, 509
דרך מוצעת	415, 513
חניון	310, 318, 422, 423
תחנת תדלוק	805
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600 - 602
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	323

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	415
גבול מגבלות בניה	מבני משק	802, 804
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	304
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	805
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	803
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	421, 425
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	513
דרך /מסילה לביטול	חניון	422, 423
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	802
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	101, 130, 131, 604, 609, 628, 629
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	304, 307 - 309
דרך /מסילה לביטול	תחנת תדלוק	805
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	507, 512
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 70M, 71M, 72M, 74M, 76M, 77M, 78M, 79M, 80M, 81M, 82M, 83M, 84M, 85M, 86M, 87M, 88M, 89M, 90M, 91M, 92M, 93M, 94M, 95M, 96M
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	14H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 22H, 24H, 25H, 28H, 44H, 92H
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	16H, 26H, 43H, 51H, 53H, 55H, 57H
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	304, 305, 322

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	92,630	6.50
מבנים ומוסדות ציבור	21,016	1.48
מגורים א'	72,629	5.10
מגורים בישוב כפרי	235,070	16.50
משק עזר משותף	18,600	1.31
קרקע חקלאית	739,793	51.91
שטח ציבורי פתוח	241,160	16.92
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,900	0.20

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק	1,300	0.09
<b>סה"כ</b>	<b>1,425,098</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68,842.69	4.83
דרך מוצעת	2,508.59	0.18
חניון	1,417.11	0.10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	166,712.55	11.70
מבני משק	23,381.17	1.64
מבנים ומוסדות ציבור	21,016.1	1.47
מגורים א'	7,146.41	0.50
מגורים בישוב כפרי	235,069.96	16.49
קרקע חקלאית	742,813.8	52.12
שטח ציבורי פתוח	131,414.02	9.22
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	20,718.06	1.45
תחנת תדלוק	1,055.22	0.07
תעסוקה	3,002.87	0.21
<b>סה"כ</b>	<b>1,425,098.55</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות- חניות מקורות, מחסן, ממ"ד, מרתף</p> <p>ב. בריכת שחייה פרטית</p> <p>ג. מבני עזר חקלאיים</p> <p>ד. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א. מרתף - תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת בקונטור מבנה המגורים. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' נטו. תיאסר כניסה חיצונית למרתף אלא אם קיימים מדרגות פנימיות לבית המגורים.</p> <p>ב. חניה-תותר הקמת 2 חניות. החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובה המירבי לא יעלה על 2.4 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>ג. מחסן - ניתן להקים מחסן לכל יח' דיור בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או בקו אחורי 0 בנפרד מהבנין, גובה מחסן גינה לא יעלה על 2.4 מ'. ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>ד. בריכות שחיה:</p> <p>1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>2. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>3. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 1 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. במקרה של בנייה במרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש התייחסות השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית.</p> <p>4. מסיבב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <p>מבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם לחו"ד משרד החקלאות להקמת למבנים חקלאיים ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>
ג	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>חלוקה לתאי שטח- סימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט.</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיו בגודל מקסימאלי כפי שייקבע בתכנית ובהתאם להחלטות מוסד התכנון ונוהלי הרשות ויותר בהם שימוש למגורים בלבד.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>פיצול מגרש מגורים מנחלה :</p> <p>2. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות ועד 300 מ'ר (עיקרי+שירות).</p> <p>3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או הזכות למעבר תהיה ברוחב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים על פי אישור הועדה המקומית ברוחב של 3 מטרים.</p> <p>3.1. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>3.2. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</p> <p>6. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>7. הוראות בינוי ( גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".</p> <p>8. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>9. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש , 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>10. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות :</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה.</p> <p>8. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>	ד

	<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים כולל מבני עזר כגון מחסן, מ.מ.ד וחניה מקורה
	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>הוראות בינוי</b> א. מחסן : ניתן להקים מחסן בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0, גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן בקו בניין 0.00.
		ב. חניה : תותר הקמת 2 חניות. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
		ג. דודי שמש : דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.
		ד. תליית כביסה : מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
		ה. מזגנים : מזגנים ומעבים ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו.
		ו. חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של מ.א אשכול
	<b>4.3</b>	<b>תעסוקה</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> בשטח זה תותר הקמת מבנים לתעסוקה לכלל תושבי המושב. יותרו שמושי תעסוקה כגון : משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, חללי עבודה משותפים, סדנאות לבעלי מקצוע ומסחר מקומי כמענה לצרכי היום יום של תושבי המושב (בית קפה, מרכול, מספרה וכד') וכל מתקן/שימוש הנלווה לכך. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> גודל מקסימלי למבנה יהיה עד 120 מ"ר.
	ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הינו הכנת תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה, חניה, גינון ורחבות, פתרון תשתיות וחומרי גמר של המבנים. 2. תכנית הבינוי תכלול תכנית תחבורה וחניה ערוכה ע"י יועץ תחבורה לאשור מהנדס המועצה. 3. חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של מ.א אשכול
	ג	<b>תנאי להפעלה</b> הבעלות וניהול מבנה התעסוקה תהיה בידי האגודה החקלאית שדי אברהם וכמענה לצרכי תושבי שדי אברהם בלבד. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית.





<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מיועד להקמת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תרבות, דת וקהילה, צרכנייה, שרותי בריאות, מועדונים, שרותי תחזוקה, מבני בטחון, מוסדות בריאות וכד'.</p> <p>2. יותר שמוש למדרכות, רחבות, סככות צל, מצללות, גינות ונטיעות, שבילים, מעברים להולכי רגל, רוכבי אפניים ורכב חניית.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות, מתקני תשתית על קרקעיים כגון: חדר שנאים, משאבת ביוב, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>4. מתקני מיגון (מיגונית/אחר)</p> <p>5. תותר הקמת מרכז אסוף פסולת (מיחזור)</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חלוקה לתאי שטח</b> תותר חלוקת משנה בשטח זה למגרשים בשטח מינימלי של 300 מ'ר תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' בכל החזיתות.
<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, כגון: גני ילדים, פעוטונים, מועדון, מבני תרבות, מוסדות בריאות, מבני דת, צרכנייה, מיגונית ציבורית, מזכירות המושב, צרכנייה וכד'.</p> <p>2. להקמת מבני ספורט ונופש, כגון: בריכת שחייה, מועדון ספורט, מגרשי ספורט מקורים ו/או פתוחים וכד'.</p> <p>3. להקמת שטחים פתוחים ציבוריים לפיתוח אינטנסיבי, כגון: מתקני הצללה, אמפי, עמדות תצפית, מדרגות פיתוח, שבילי הליכה, שבילי אופניים, גינות ושתילת עצים ושיחים, ריהוט חוץ, מתקני נופש ומשחק, התווית שבילים, העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, מתקני פסולת ציבוריים, תאורה, מחסן גננים וכד'.</p> <p>4. להקמת מתקנים הנדסיים קטנים והצבת מתקני מיגון (מיגונית/אחר) בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. להצבת מרכיבי ביטחון כגון: גידור, תאורה, שבילי ביטחון, גדר ביטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.</p> <p>6. תותר הקמת מרכז אסוף פסולת (מיחזור).</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של מ.א אשכול
<b>4.6</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מבנים ואחסנה חקלאית לצרכי המושב, כולל בית קירור, בית אריזה ומיון, מוסד וסככות פתוחות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות הבינוי למבנים חקלאיים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות התקפות באותה עת

	<b>4.7</b>
<b>תחנת תדלוק</b>	
	<b>4.7.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>שטח לשרותי דרך עבור תחנת תדלוק מדרגה א' .  אזור זה מיועד למכירת דלק ושירותים נלווים לרבות מוסך, אחסנה, שירותי חשמלאות, תיקוני תקרים, חנות נוחות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p>	
	<b>4.7.2</b>
<b>הוראות</b>	
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. תנאי להוצאת היתר הינו אשור תכנית תחבורה.  2. שירותים סניטריים בגודל על פי דין, לא יבואו במנין השטחים המותרים.  3. חובה לספק בתחנה זו שמנים, מים לקירור רכב ועמדה למילוי אויר.</p>	
	<b>4.8</b>
<b>קרקע חקלאית</b>	
	<b>4.8.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>תאי שטח 1H-112H :  תאי שטח אלו (חלקות א') הנם ברצף לחלק המיועד למגורים בחלקות א' בנחלות ("מגורים בישוב כפרי") ומהווים את החלק החקלאי בחלקות א' של הנחלה החקלאית.  יותר-  1. עיבוד חקלאי  2. מבנים חקלאים, גידול בע"ח והתשתיות המשרתות אותם  3. מבני שירות ושימושים נלווים לחקלאות  4. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות  5. יותרו שימושים נלווים לחקלאות  6. גידול בע"ח.</p>	
	<b>4.8.2</b>
<b>הוראות</b>	
<b>איכות הסביבה</b>	<b>א</b>
<p>1. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.  2. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות.  מערך איסוף הפסולת החקלאית תהיה במתקנים ייעודיים.  3. הטיפול בפסולת חקלאית יבוצע בתיאום עם היחידה הסביבתית ועל פי הנחיותם.</p>	
	<b>ב</b>
<b>הוראות בינוי</b>	
<p>א. יותר עבודות חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.  ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר  ג. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5.  ד. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות  (1). הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט על רקע מפת המדידה המציג את הבנייה הקיימת בפועל, כי לא ניתן להקים את מבני המגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקת המגורים. (2) תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים</p>	



<b>4.8</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	<p>בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. (3) תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. (4) המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. (5) גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. (6) המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. (7) לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. (8) כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>



<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
------------	------------------------

<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות וגינות.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק</li> <li>3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.</li> <li>4. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים ועילים.</li> <li>5. הקמת תחנות השנאה (טרפו)</li> <li>6. תותר הקמת מרכז אסוף פסולת (מיחזור).</li> </ol>



<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט המפורט לעיל.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חדרי שנאים יוקמו בכפוף לאשור חברת חשמל ועד 2 שנאים בכל תא שטח.</li> <li>2. תנאי להיתר הינו אשור תכנית פיתוח וגינות ערוכה ע"י אדריכל נוף</li> <li>3. מקלטים קיימים ימשיכו להתקיים.</li> </ol>

<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
-------------	-------------------

<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, מתקני בטיחות ובטחון וביתן לשומר בכניסה לשוב</p>

<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
---------------	---------------

א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.</p>



<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
-------------	------------------

<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת</p>

<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות וביתן לשומר בכניסה לישוב
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.
<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למפורט בתכניות המאושרות הרלוונטיות לתא השטח ובהתאם ליעוד הקרקע.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	3	3	1	2	9.5 (6)	3 (5)	60	35	967	75 (4)		162 (3)	730 (2)	2500 (1)	כמפורט בטבלה 3.1-תאי שטח	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
0	3	3		1	7	2 (8)	60	35	90 (7)				90	2500	מגורים לעובדים זמניים	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(11) 4	(11) 3	(11) 3		2	(10)		60 (9)	19.2	500				500	2500	כמפורט בטבלה 3.1-תאי שטח	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3		1	(10)		90	90	(15)			(14)	(13)	(12)	כמפורט בטבלה 3.1-תאי שטח	מבני משק	קרקע חקלאית	
3	3	3	1	2	9.5 (6)	1	52 (17)		264	30		54 (16)	180	500		מגורים	מגורים א'	
4	4	4	1	3	12		28	28	6245			3%	25%	22305 (19)		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	1	3	12		50	50	1700	50		150 (22)	1500 (21)	24310 (20)		מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



אחוריתכונן זמין מונה הדפסה 38



תכנון זמין מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
4	4	4		2	6 (24)		20	20				5 (23)	15 (23)	1000		805	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
4	3	3		3	12		40	40	1150 (27)	%		7%	33 (26)	3000 (25)		803	תעסוקה	תעסוקה	
4	3	3		1	8 (29)		70	70	2030			5%	65%	2500 (28)	804, 802	מבני משק	מבני משק		
5	5	5		1	4				100 (33)				100 (32)	300 (31)	304, 302, 306 - 314, 308, 317 - 322	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	(34)			(34)	(34)	(34)	- 600 602		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
0	3	3		1	7	(8) 2	60	35	90 (36)				90	(35)	מגורים לעובדים זמניים	מגורים	קרקע חקלאית		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	כמפורט בטבלה 3.1-תאי שטח		מגורים	מגורים ביישוב כפרי
5	מגורים לעובדים זמניים		מגורים	מגורים ביישוב כפרי
5	כמפורט בטבלה 3.1-תאי שטח		מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
5	כמפורט בטבלה 3.1-תאי שטח		מבני משק	קרקע חקלאית
5 (18)		156,131,101,130,668,609,604 631 - 628	מגורים	מגורים א'
5		801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		323	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5		805	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
5		803	תעסוקה	תעסוקה
5 (30)		804,802	מבני משק	מבני משק
5		322,317 - 314,308,306 - 304,302	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5 (34)		602 - 600		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	מגורים לעובדים זמניים		מגורים	קרקע חקלאית

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

### הערה ברמת הטבלה:

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד (מרתף) ובתנאי שהסה"כ זכויות הבניה נשמר.
- סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב
- מבנים קיימים כדין החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים במיקומם. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- יותר קו בנין 0 בין שטח המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי של אותה נחלה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר חלוקת משנה למגרשים בני 500 מ"ר.
- עבור 3 יחידות דיור ויחידת הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר שתיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 180 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- לפי 54 מ"ר ליחיד. בהם מותר עד 12 מ"ר מחסן 30 מ"ר חנייה מקורה ו-12 מ"ר ממ"ד.
- לפי 25 מ"ר ליחיד.

(5) תותר בנוסף יחידת הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר. יחידת הסמך תיבנה בסמיכות לבית בעל הנחלה..

(6) 9.5 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח.

(7) לא יותר ניווד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, כל שימוש אחר בזכויות יהווה סטייה ניכרת.

(8) יותרו עד 2 מבנים בשטח של 45 מ"ר כל אחד.

(9) לכלל השימושים בנחלה.

(10) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת..

(11) תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין 0 ובהסכמת השכן.

(12) כפי שקיים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות ולשימוש המבוקש.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60%.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם להנחיות משרד החקלאות ולשימוש המבוקש.

(15) יותר עד 90% בינוי.

(16) בהם מותר עד 12 מ"ר מחסן 30 מ"ר חנייה מקורה ו-12 מ"ר ממ"ד.

(17) או 264 מ"ר.

(18) או לפי תשריט.

(19) תותר חלוקת משנה למגרשים בני 300 מ"ר.

(20) תותר חלוקת משנה למגרשים בני 1000 מ"ר.

(21) מתוכם עד 400 מ"ר למבנים לטובת בריכת המושב.

(22) מתוכם עד 50 מ"ר למבנים לטובת בריכת המושב.

(23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי הוראות תמ"א 4/18.

(24) לא כולל גגון לקירוי המשאבות שיהיה עד 9 מ'.

(25) תותר חלוקת משנה למגרשים בני 400 מ"ר.

(26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ועד 1000 מ"ר.

(27) שטח כל יח' יהיה עד 120 מ"ר. כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.

(28) תותר חלוקת משנה למגרשים בני 750 מ"ר.

(29) גובה מבנה חקלאי יתואם מול משרד החקלאות בהתאם לסוג המבנה ושימושו.

(30) תותר בניה בקו 0 לשטח המגורים של אותה נחלה.

(31) או כפי שקיים.

(32) יותרו 2 חדרי שנאים בשטח 50 מ"ר כ"א.

(33) בנוסף יותרו מרחבים מוגנים לפי דרישת פיקוד העורף.

(34) בהתאם לתכנית מאושרת רלוונטית לתא השטח וליעוד.

(35) על פי הקיים.

(36) לא יותר ניווד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
 

התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז בישוב, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכו'.

תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח הציבורי.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
4. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא השטח הינו הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
8. תנאים למתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים:
  - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  - ב. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים - קבלת אישור של הווטרנר הממשלתי.
  - ג. היתרי בניה לבתי קירור - בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
  - ד. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה הגשת דו"ח פיזור ריחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ככל ויידרש על ידם. ההנחיות כאמור יבדקו על ידי היחידה הסביבתית או מי מטעמם.
9. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>11. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.</p> <p>ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה נספח המים והביוב מערכת המים של היישוב נדרשת בשדרוג באופן מידי.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה חיבור מגורי עובדים זמניים למערכת הביוב המרכזית של היישוב.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה ו/או לכל פעולה חודרת קרקע במוסד(תא שטח 805), בין אם היא נדרשת בהיתר בניה אם לאו, יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין זיהומי קרקע.</p>



חניה	6.2
	<p>החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>





חשמל	6.3
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותר על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p>



ניהול מי נגר	6.4
	<p>1. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או</p>

<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים בתחום התכנית הינם עצים לשימור.</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. היתר בנייה בתאי השטח בה מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחמו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בה יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חווד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. בעת התכנון המפורט להיתר בניה, במידה וקיים עץ להעתקה/ כריתה יש לקבל את אישור פקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה במידה וידרש:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. היזם יחויב בנטיעת עצי חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה בגבולות הישוב.</p> <p>ד. עבודות כריתה תבוצענה לאחר קבלת היתר בנייה ורשיונות כריתה כדין.</p>
<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>הנחיות איכות הסביבה:</p> <p>א. שימושים קיימים ומתוכננים באזורים החקלאיים ומבני משק לא יטילו סיכונים מחומרים מסוכנים על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית ויפעלו על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכונייה מעת לעת.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p> <p>עצי צל וצמחייה בשטחים הציבוריים:</p>

6.6	פיתוח סביבתי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>- בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.                      - תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.                      - לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.                      - לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.                      - במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.                      - גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.                      - בשטח הפתוח בתחום המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות מונה הדפסה 38                      נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.                      - במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p>

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>1. לכל מבני ומוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה המשמש את הציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.                      2. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים, ובהתאם לתקן ישראלי 1918.                      3. תכניות מפורטות להיתר למבנה ו/או להיתר פיתוח כאמור לעיל, יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>מים:                      א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות.                      ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה.                      ג. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בהתאם להנחיות משרד הבריאות.                      ד. בפעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות.                      ה. יש לשמור על מרחקים בין השדות המושקים בקולחין לבין אזורי המגורים ושטחים בהם מתקיימת פעילות ציבורית, מסחרית ו/או דרכים.                      יש לשמור על מרחקים בהתאם לתנאי השטח, גידורו ובהתאם להנחיות משרד הבריאות על פי נוהל היתר השקיה בקולחין                      ו. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.                      אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                      ז. תנאי למתן היתר בניה לזכויות שנוספו מכח תכנית זו הינו שדרוג מערכת המים באופן מיידי.                      תנאי למתן היתר בניה צנרת מים מאסבסט- כל צנרת תעמוד בתקן 5452 בהתאם להנחיות מש"ל של משרד הבריאות.                      ביוב:                      1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית. פתרון הקצה של מושב שדי אברהם הינו מט"ש חולית.                      2. תנאי למתן היתר למגורי עובדים זמניים הינו חיבור למערכת הביוב המרכזית.                      אשפה:</p>

<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

<b>6.9</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>

<b>6.10</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

<b>6.11</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין החדשים הקבועים בתכנית זו.</p>

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>

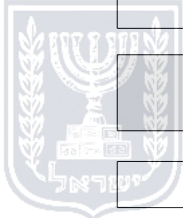
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן מוערך למימוש התכנית: 30 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38